

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/268

Graz-Herz-Jesu-Viertel: Stilvoll sanierte Altbauperle mit Balkon – ein Zuhause zum Wohlfühlen oder eine kluge Investition!



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemezc

+43 664 1560931 | petra.nemezc@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Nutzfläche: ca. 103,02 m²
Balkonfläche: ca. 3,02 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WCs: 1
Balkone: 1

Nutzungsart: Wohnen

Bauart: Altbau
Baujahr: 1899
Ausrichtung: Südwesten
Letzte Sanierung: 1984

Energieausweis

HWB: **D** 119,33 kWh/m²a
fGEE: **E** 2,86



Preisinformationen

Kaufpreis: 419.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Grünblick		

Lage

Das Herz-Jesu-Viertel zählt zu den begehrtesten innerstädtischen Lagen in Graz und vereint urbanes Leben mit historischer Kulisse. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Karl-Franzens-Universität, zahlreiche Cafés, Boutiquen und kulturelle Einrichtungen, die das Viertel besonders lebendig und attraktiv machen. Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist die Grazer Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Die charmante Umgebung mit Altbauflair, Grünflächen und bester Infrastruktur macht diese Lage ideal für Studierende, Stadtliebhaber und Investoren gleichermaßen.

Beschreibung

Großzügige Altbauwohnung als sicheres Anlageobjekt oder für Sie und Ihre Familie!

Diese geschmackvoll ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche verbindet den zeitlosen Charme eines klassischen Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Ob als sichere Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen ab dem ersten Tag und attraktivem Wertsteigerungspotenzial – oder als stilvolles Zuhause für Familien und Eigennutzer.

Diese Immobilie bietet Lebensqualität und Zukunftssicherheit gleichermaßen.

Ein durchdachter Grundriss, lichtdurchflutete Räume mit **Südwest-Ausrichtung**, hochwertiger **Fischgrätparkett**, **originale Flügeltüren** und eine elegante Ausstattung schaffen ein Wohnambiente, das bei Mietern wie Eigennutzern gleichermaßen gefragt ist. Die **voll ausgestattete Küche mit Kochinsel** öffnet sich zu einem großzügigen Wohn- und Essbereich – ein echtes Highlight für Bewohner mit gehobenen Ansprüchen. Zwei ruhige Schlafzimmer, ein flexibler Wohnraum (ideal als Homeoffice oder Lesezimmer) sowie ein Badezimmer mit **Fenster, Walk-in-Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken** runden das durchdachte Raumangebot ab.

Ein **sonniger Innenhofbalkon**, ein **geräumiger Abstellraum**, ein **trockenes Kellerabteil** sowie ein moderner **Glasfaseranschluss** steigern zusätzlich die Attraktivität dieses Objekts – sowohl für Eigennutzer als auch für künftige Vermietungen.

Für Sie zusammengefasst:

- **Lage, Lage, Lage**
- **Sehr attraktiver m²-Preis**
- **Ca. 103,02 m² Wohnfläche** – durchdachter Grundriss mit vielseitiger Nutzung
- **Derzeit befristet vermietet bis Mai 2026, Miete/Monat ohne BK: € 950,60**
- **hochwertige Sanierung im Jahr 2020, wunderschöner Zustand**
- **Lichtdurchflutete Räume** dank Südwest-Ausrichtung & großer Holzfenster mit Rollläden
- **Balkonvergrößerung möglich**
- **Touristische Vermietung möglich**
- **Liftanbau möglich**
- **Glasfaseranschluss** – ideal für Homeoffice & modernes Arbeiten
- **Kaufpreis: € 419.000,--**
- **Honorar: 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.**

Diese Wohnung ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist eine Investition, die heute trägt und morgen begeistert. Mit ihrem stilgerechten Altbauflair, der hochwertigen Ausstattung und der begehrten Lage im Herz-Jesu-Viertel vereint sie Wertbeständigkeit mit Wohngefühl. Ob als renditestarke Anlage oder als liebevolles Zuhause für die ganze Familie – hier treffen Herz und Verstand die richtige Entscheidung.

Wir haben Sie neugierig gemacht?

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit
Frau Petra Nemezc unter 0664/15 60 931.**

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

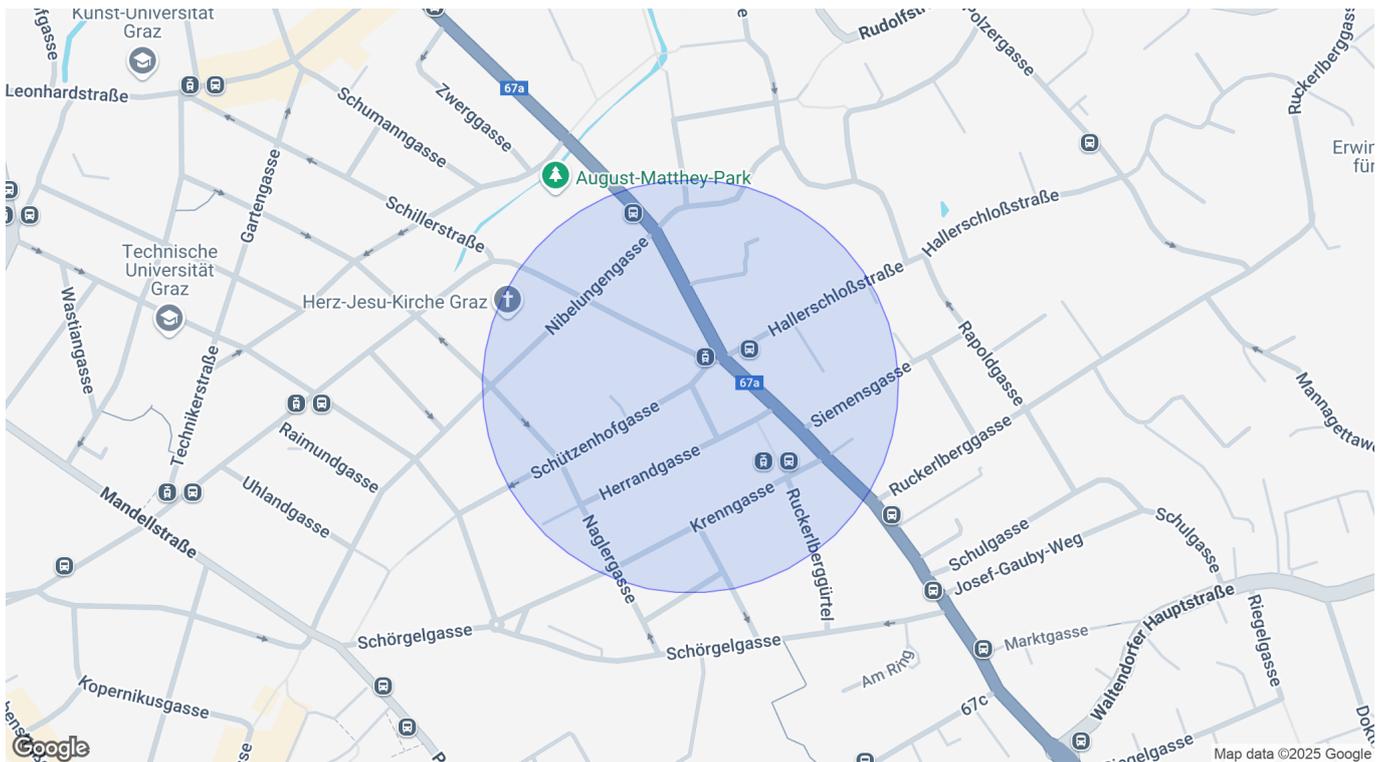
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



Lage

8010 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m
Bahnhof	2.000 m
Flughafen	9.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap